

第 42/2013 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 42/2013

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據七月五日第6/80/M號法律第二十九條第一款c)項、第四十九條及續後條文，以及第五十七條第一款a)項的規定，作出本批示。

一、根據本批示組成部分的附件合同所載規定及條件，以租賃制度及免除公開競投方式，將一幅總面積3,431平方米，位於澳門半島，鄰近俾若翰街，名為筷子基“E”及“F”地段的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的住宅獨立單位的所有權批給房屋局。

二、上款所指的經濟房屋綜合體用作商業、社會設施及公共停車場用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產。

三、本批示即時生效。

二零一三年六月二十四日

運輸工務司司長 劉仕堯

附件

(土地工務運輸局第2141.03號案卷及
土地委員會第22/2013號案卷)

合同協議方：

甲方——澳門特別行政區；及

乙方——房屋局。

鑒於：

一、房屋局，為一具有法律人格、行政及財政自治權，以及本身財產的公務法人，其組織及運作由第17/2013號行政法規核准，地址為澳門青洲沙梨頭北巷102號，於二零一三年一月二十四日申請以租賃制度及免除公開競投方式批給一幅總面積3,431平方米，位於澳門半島，鄰近俾若翰街，名為筷子基“E”及“F”地段的土地，包括其上所建，作住宅、商業、社會設施及公共停車場用途的經濟房屋綜合體的全部住宅獨立單位的所有權。

二、該綜合體為眾多由澳門特別行政區政府興建的經濟房屋項目的其中一項，而出售有關住宅獨立單位屬房屋局的權限。

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 29.º, do artigo 49.º e seguintes e da alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º, todos da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É concedido, por arrendamento e com dispensa de concurso público, ao Instituto de Habitação, nos termos e condições constantes do contrato em anexo, que faz parte integrante do presente despacho, o terreno com a área global de 3 431 m², situado na península de Macau, junto à Rua do Comandante João Belo, designado por «Blocos «E» e «F» — Península do Fai-Chi-Kei», incluindo a propriedade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado.

2. São integradas no património da Região Administrativa Especial de Macau as fracções autónomas destinadas a comércio, equipamento social e silo público do complexo de habitação económica referido no número anterior.

3. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

24 de Junho de 2013.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Lau Si Io*.

ANEXO

(Processo n.º 2 141.03 da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e Processo n.º 22/2013 da Comissão de Terras)

Contrato acordado entre:

A Região Administrativa Especial de Macau, como primeiro outorgante; e

O Instituto de Habitação, como segundo outorgante.

Considerando que:

1. O «Instituto de Habitação», adiante designado por IH, instituto público dotado de personalidade jurídica, autonomia administrativa e financeira e património próprio, cuja estrutura orgânica e funcionamento foram aprovados pelo Regulamento Administrativo n.º 17/2013, com endereço em Macau, na Ilha Verde, na Travessa Norte do Patane, n.º 102, em 24 de Janeiro de 2013 apresentou o pedido de concessão, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno com a área global de 3 431 m², situado na península de Macau, junto à Rua do Comandante João Belo, designado por «Blocos «E» e «F» — Península do Fai-Chi-Kei», incluindo a propriedade da totalidade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado, destinado a habitação, comércio, equipamento social e silo público.

2. O referido complexo constitui um de entre os vários empreendimentos de habitação económica que estão a ser construídos pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, competindo ao IH a venda das respectivas fracções autónomas habitacionais.

三、上述房屋綜合體作商業、社會設施及公共停車場用途的獨立單位是納入澳門特別行政區資產，而出售該等住宅單位所得，視為澳門特別行政區的收益。

四、批給標的土地在地圖繪製暨地籍局於二零一三年一月三十一日發出的第339/1989號地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界和標示，面積分別為2,749平方米和682平方米，且尚未在物業登記局標示。

五、位於“A2”地塊的地面層及至1.5米深的下層土壤設為公共地役，分別用作供人貨通行，以及在該處安裝公用事業的基礎設施。

六、在集齊組成案卷所需的文件後，土地工務運輸局制訂土地批給合同擬本。該擬本已獲申請人於二零一三年五月十日遞交的聲明書明確表示同意。

七、根據第16/2004號行政法規第三條第六款的規定，考慮到該項目對澳門特別行政區的發展及居民福祉的社會重要性和利益，以及考慮到申請人的法律性質，按照行政長官於二零一三年四月十九日作出批示許可，本批給獲免除支付溢價金。

八、案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零一三年五月二十三日舉行會議，同意批准有關申請。該意見書已於二零一三年五月二十九日經行政長官的批示確認。

九、已將由本批示規範的合同條件通知申請人。申請人透過於二零一三年六月五日遞交由譚光民，職業住所位於澳門青洲沙梨頭北巷102號，以房屋局局長身分簽署的聲明書，明確表示接納有關條件。

第一條款——合同標的

1. 本合同的標的為：

1) 甲方以租賃制度及免除公開競投方式將一幅位於澳門半島，鄰近俾若翰街，名為筷子基“E”及“F”地段，總面積3,431 (叁仟肆佰叁拾壹) 平方米，總價值\$166,000,000.00 (澳門幣壹億陸仟陸佰萬元整)，於物業登記局未有標示，在地圖繪製暨地籍局於二零一三年一月三十一日發出的第339/1989號地籍圖中以字母“A1”及“A2”定界及標示的土地，連同其上所建的經濟房屋綜合體的全部住宅獨立單位的所有權批給乙方；

2) 將上項所指經濟房屋綜合體用作商業、社會設施及公共停車場用途的獨立單位納入澳門特別行政區資產。

3. As fracções autónomas do aludido complexo habitacional destinadas a comércio, equipamento social e silo público são integradas no património da RAEM e o produto da venda das fracções habitacionais é considerado receita desta Região.

4. O terreno objecto da concessão encontra-se demarcado e assinalado com as letras «A1» e «A2», com a área de 2 749 m² e 682 m², na planta n.º 339/1989, emitida pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, adiante designada por DSCC, em 31 de Janeiro de 2013, e não está descrito na Conservatória do Registo Predial, adiante designada por CRP.

5. Sobre a parcela de terreno «A2», ao nível do solo e do subsolo, até uma profundidade de 1,5 metros, é constituída servidão pública, destinada, respectivamente, à circulação de pessoas e bens e à instalação das infra-estruturas dos serviços de utilidade pública a implantar na zona.

6. Reunidos os documentos necessários à instrução do procedimento, a DSSOPT elaborou a minuta do contrato de concessão, que mereceu a concordância do requerente, expressa em declaração apresentada em 10 de Maio de 2013.

7. Tendo em consideração a relevância social e o interesse do empreendimento em apreço para o desenvolvimento da RAEM e do bem-estar da sua população e, ainda, a natureza jurídica do requerente, nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, a presente concessão é atribuída com dispensa de pagamento de prémio, conforme autorização do Chefe do Executivo, conferida por despacho de 19 de Abril de 2013.

8. O procedimento seguiu a sua tramitação normal, tendo o processo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em 23 de Maio de 2013, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido, o qual foi homologado por despacho do Chefe do Executivo, de 29 de Maio de 2013.

9. As condições do contrato titulado pelo presente despacho foram notificadas ao requerente e por este expressamente aceites, conforme declaração apresentada em 5 de Junho de 2013, assinada por Tam Kuong Man, com domicílio profissional em Macau, na Ilha Verde, na Travessa Norte do Patane, n.º 102, na qualidade de presidente do IH.

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato:

1) A concessão pelo primeiro outorgante a favor do segundo outorgante, por arrendamento e com dispensa de concurso público, do terreno situado na península de Macau, junto à Rua do Comandante João Belo, designado por «Blocos «E» e «F» — Península do Fai-Chi-Kei», com a área global de 3 431 m² (três mil, quatrocentos e trinta e um metros quadrados), ao qual é atribuído o valor global de \$ 166 000 000,00 (cento e sessenta e seis milhões de patacas), não descrito na CRP, demarcado e assinalado com as letras «A1» e «A2» na planta n.º 339/1989, emitida pela DSCC, em 31 de Janeiro de 2013, incluindo a propriedade da totalidade das fracções autónomas habitacionais do complexo de habitação económica nele implantado;

2) A integração no património da RAEM das fracções autónomas destinadas a comércio, equipamento social e silo público do complexo de habitação económica referido na alínea anterior.

2. 上款所述的土地連同建築物所有權的批給由本合同的條款規範。

第二條款——租賃期限

1. 租賃的有效期為25（貳拾伍）年，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計。

2. 上款訂定的租賃期限可按照適用法例連續續期。

第三條款——土地的利用及用途

1. 土地現已用於興建一座作住宅、商業、社會設施及公共停車場用途的經濟房屋綜合體，其建築面積按用途分配如下：

- | | |
|----------------|------------|
| 1) 住宅 | 34,641平方米； |
| 2) 商業 | 1,303平方米； |
| 3) 社會設施 | 3,534平方米； |
| 4) 公共停車場 | 6,497平方米。 |

2. 在上述地籍圖中以字母“A2”定界及標示，面積682（陸佰捌拾貳）平方米的地塊，其位於拱廊下地面層柱子之間的土地必須留空，設為公共地役，以供人貨自由通行，同時不能設置任何限制，亦不得作任何形式的臨時或永久性佔用。該部分稱為拱廊下的行人區。

3. 上款所述地塊的下層土壤，由地面至1.5米深，設為公共地役，以便在該處安裝公用事業的基礎設施，乙方必須保持其完全不受阻礙。

4. 乙方與繼後的土地批給衍生權利的持有人，以及以任何名義承租或佔有樓宇的獨立單位者，必須遵守及承認根據第2款及第3款設定的負擔，將相關範圍留空。

第四條款——租金

1. 已銷售的獨立單位的租金訂定如下：

- | |
|-------------------------------|
| 1) 住宅：每平方米建築面積\$1.00（澳門幣壹元整）； |
| 2) 商業：每平方米建築面積\$3.00（澳門幣叁元整）。 |

2. 租金每五年調整一次，由規範本合同的批示在《澳門特別行政區公報》公佈之日起計，但不妨礙在合同生效期間所公佈法例之新訂租金的即時實施。

2. A concessão do terreno referido no número anterior, incluindo a propriedade da construção, rege-se pelas cláusulas do presente contrato.

Cláusula segunda – Prazo do arrendamento

1. O arrendamento é válido pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato.

2. O prazo do arrendamento, fixado no número anterior, pode, nos termos da legislação aplicável, ser sucessivamente renovado.

Cláusula terceira – Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno encontra-se aproveitado com a construção de um complexo de habitação económica destinado a habitação, comércio, equipamento social e silo público, com as seguintes áreas brutas de construção por finalidade de utilização:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1) Habitação | 34 641 m ² ; |
| 2) Comércio | 1 303 m ² ; |
| 3) Equipamento social | 3 534 m ² ; |
| 4) Silo público | 6 497 m ² . |

2. Sobre a parcela de terreno com a área de 682 m² (seiscentos e oitenta e dois metros quadrados), demarcada e assinalada com a letra «A2» na referida planta, é constituída servidão pública de passagem ao nível do solo sob as arcadas, designada zona de passeio sob a arcada destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação, temporária ou definitiva, devendo manter-se abertos os espaços entre as colunas.

3. É constituída servidão pública sobre o subsolo até uma profundidade de 1,5 metros da parcela de terreno referida no número anterior, o qual fica afecto à instalação das infra-estruturas dos serviços de utilidade pública a implantar na zona, obrigando-se o segundo outorgante a mantê-lo completamente desimpedido.

4. O segundo outorgante e os subsequentes titulares dos direitos resultantes da concessão, bem como os arrendatários ou possuidores, a qualquer título, das fracções autónomas do edifício ficam obrigados a respeitar e reconhecer os ónus constituídos nos termos dos n.ºs 2 e 3, mantendo livre as respectivas áreas.

Cláusula quarta – Renda

1. As rendas das fracções autónomas comercializadas são fixadas da seguinte forma:

- | |
|---|
| 1) \$ 1,00 (uma pataca) por metro quadrado de área bruta de construção para habitação; |
| 2) \$ 3,00 (três patacas) por metro quadrado de área bruta de construção para comércio. |

2. As rendas são revistas de cinco em cinco anos, contados a partir da data da publicação no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau do despacho que titula o presente contrato, sem prejuízo da aplicação imediata de novos montantes da renda estabelecidos por legislação que, durante a vigência do contrato, venha a ser publicada.

第五條款——乙方單位的銷售

1. 乙方單位的銷售受公佈於二零一一年八月二十九日第三十五期《澳門特別行政區公報》第一組的第10/2011號法律約束，乙方亦須遵守以下各款所規定的條件。

2. 乙方必須按照行政長官批示訂定的價格出售住宅單位。

3. 出售上款所述單位而獲得的全部收益被視為澳門特別行政區的收益。

第六條款——解除

1. 倘發生下列任一事實，本批給可被解除：

- 1) 不準時繳付租金；
- 2) 未經同意而更改土地已進行的利用及/或批給用途；
- 3) 違反第五條款所指的義務。

2. 批給的解除由行政長官以批示宣告，並在《澳門特別行政區公報》公佈。

第七條款——有權限法院

澳門特別行政區法院為有權解決由本合同所產生任何爭訟的法院。

第八條款——適用法例

如有遺漏，本合同以七月五日第6/80/M號法律和其他適用法例規範。

Cláusula quinta – Comercialização das fracções do segundo outorgante

1. A comercialização das fracções do segundo outorgante está sujeita à Lei n.º 10/2011, publicada no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau n.º 35, I Série, de 29 de Agosto de 2011, devendo ainda o segundo outorgante cumprir as condições previstas nos números seguintes.

2. O segundo outorgante deve vender as fracções destinadas a habitação de acordo com o preço a fixar por despacho Chefe do Executivo.

3. Todo o rendimento proveniente da venda das fracções referidas no número anterior é considerado como receita da RAEM.

Cláusula sexta – Rescisão

1. A presente concessão pode ser rescindida quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

- 1) Falta do pagamento pontual da renda;
- 2) Alteração, não consentida, do aproveitamento executado no terreno e/ou da finalidade da concessão;
- 3) Violação das obrigações referidas na cláusula quinta.

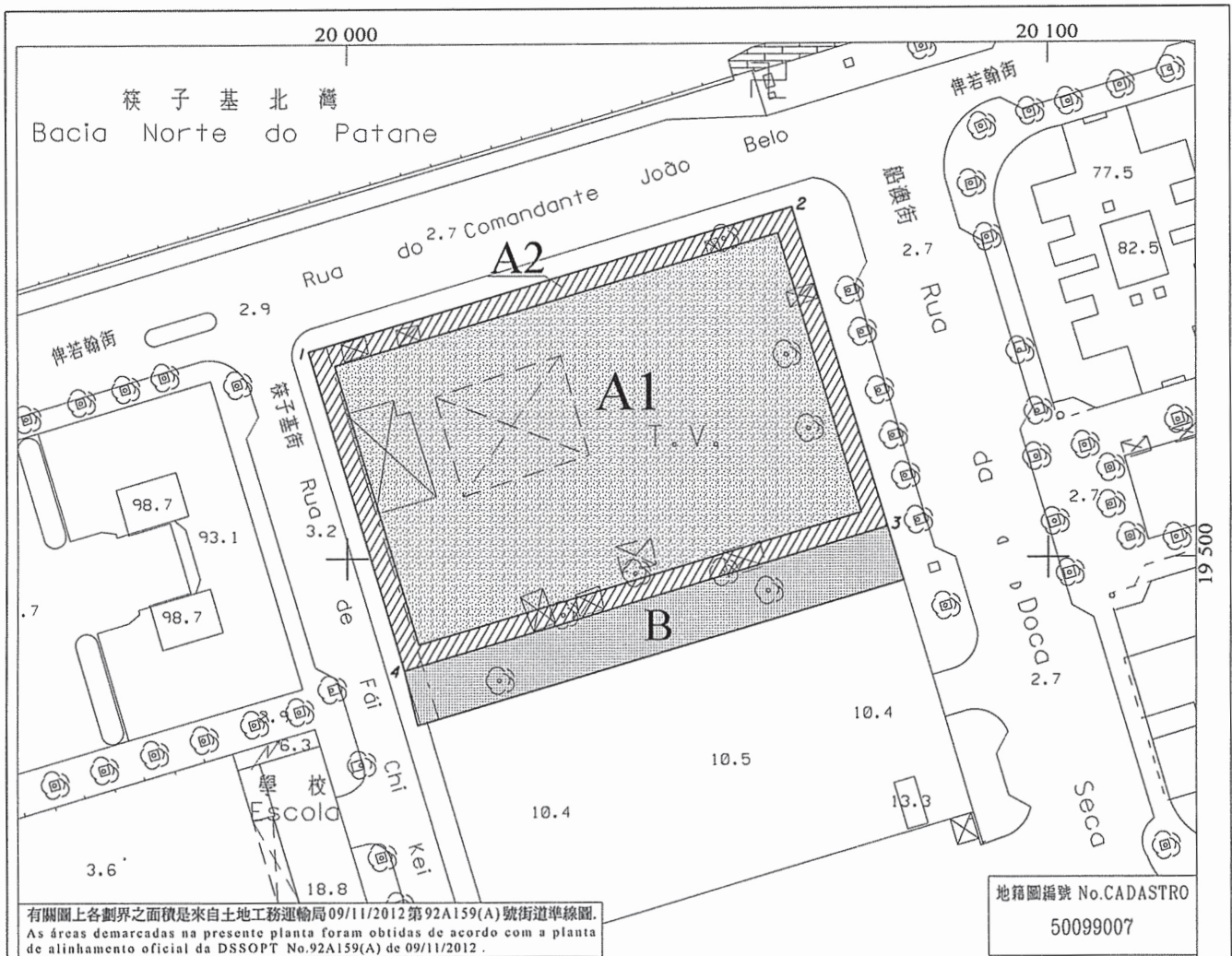
2. A rescisão da concessão é declarada por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula sétima – Foro competente

Para efeitos da resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau.

Cláusula oitava – Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.



有關圖上各劃界之面積是來自土地工務運輸局09/11/2012第92A159(A)號街道準線圖。
As áreas demarcadas na presente planta foram obtidas de acordo com a planta de alinhamento oficial da DSSOPT No.92A159(A) de 09/11/2012.

地圖編號 No.CADASTRO
50099007

位於鄰近俾若翰街之土地(筷子基 - E及F地段)
Terreno junto à Rua do Comandante João Belo (Blocos E e F - Península do Fai-Chi-Kei)

- 面積 "A1" = 2 749 平方米
Área m²
- 面積 "A2" = 682 平方米
Área m²
- 面積 "B" = 578 平方米
Área m²

四至 Confrontações actuais:

- 地塊 Parcelas A1+A2 :

- 東北 - 船澳街;
- NE - Rua da Docca Seca;
- 東南 - B地塊;
- SE - Parcela B;
- 西南 - 筷子基街;
- SW - Rua de Fái Chi Kei;
- 西北 - 俾若翰街。
- NW - Rua do Comandante João Belo.

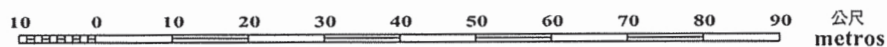
備註: - "A1+A2+B"地塊, 於物業登記局被推定沒有登記的土地。
OBS: As parcelas "A1+A2+B" são terreno que se presume omisso na C.R.P..
- "A2"地塊, 地面層須退縮形成行人道, 行人道的地面指定為公共行人道並賦予公共地役權。
A parcela "A2" é obrigatório o recuo no r/c destinado exclusivamente para a via pedonal pública, sobre o qual é constituída servidão pública.
- "B"地塊, 用作公共步行街及緊急車輛通道用途。
A parcela "B" é área destinada a finalidade de via pedonal pública e acesso para veículos de emergência.

N.º	M (m)	P (m)
1	19 994.6	19 529.6
2	20 063.6	19 550.1
3	20 077.2	19 504.4
4	20 008.1	19 483.9



地圖繪製暨地籍局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

比例 ESCALA 1:1000



1公尺等高線距

高程基準: 平均海平面

A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS É DE 1 METRO

Datum Vertical : NÍVEL MÉDIO DO MAR (MSL)